Amt der Vorarlberger Landesregierung

Zahl: VIIa-10.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 09.01.2007

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskunft:
Dr. Sabine Miessgang
Tel: +43(0)5574/511-27117

Betreff: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr 126;
Vollzug bestimmter baurechtlicher Vorschriften

1. untergeordnete Bauteile iSd § Abs 5 lit c Baugesetz:

Das Baugesetz sieht im Zusammenhang mit der Festlegung der Abstandsflächen Erleichterungen bzw Ausnahmen bei „untergeordneten Bauteilen" vor (vgl § 5 Abs 3 und § 5 Abs 5 lit c BauG).

Zur Frage, wann ein Bauteil untergeordnet ist, gibt einerseits der Motivenbericht Anhaltspunkte, andererseits gibt es einschlägige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, welche bei der Einzelfallbeurteilung herangezogen werden kann:

§ 5 Abs 3 BauG - Festlegung des Schattenpunktes:

Motivenbericht: „Diese Bestimmung regelt den für die Ermittlung der Abstandsfläche relevanten Parameter des „Schattenpunktes".

Es wird weiters geregelt, welche Bauteile beim 45 Grad Lichteinfall „über das Gebäude oder sonstige Bauwerk" zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich ist von der äußeren Hülle des Gebäudes oder sonstigen Bauwerks auszugehen, mit folgenden Ausnahmen:

- Die in Absatz 5 lit b und c genannten Bauteile (zB Dachvorsprünge oder Kamine mit seitlicher Ausladung) sind bis zum dort angeführten Ausmaß in waagrechter Richtung (dh hinsichtlich ihrer Ausladung) nicht zu berücksichtigen. Festzuhalten ist, dass Bauteile, die hinsichtlich ihrer Ausladung untergeordnet und daher beim 45° Lichteinfall in waagrechter Richtung (bis zu einem bestimmten Ausmaß) nicht zu berücksichtigen sind, hinsichtlich ihrer Höhe (dh in lotrechter Richtung) unter Umständen nicht vernachlässigt werden dürfen.

- In lotrechter Richtung sind „untergeordnete Bauteile" – unabhängig von ihrer Höhe – nicht zu berücksichtigen, ohne das näher angeführt wäre, was darunter zu verstehen

ist. Gemeint sind relativ selbständige – insbesondere am Dach angebrachte – Bauteile, wie Antennen und Kamine, die im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen (insbesondere durch Schattenbildung) von untergeordneter Bedeutung sind, wobei insbesondere das Größenverhältnis (besonders das Breitenverhältnis) zwischen dem untergeordneten Bauteil und der Bauwerkseite, die als Schatten werfende Fläche zu berücksichtigen ist, eine Rolle spielt. Relativ schmale Kamine und Antennen können daher als untergeordnete Bauteile hinsichtlich ihrer Höhe vernachlässigt werden, relativ breite Brüstungselemente eines Dachbalkons hingegen nicht".

<u>§ 5 Abs 5 lit b und c BauG:</u>
Motivenbericht: „§ 5 Abs 5 BauG verlangt, dass auf dem Baugrundstück liegende Abstandsflächen grundsätzlich unverbaut sind und bleiben.
Bestimmte Bauwerke und Bauteile sind auch innerhalb der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück zulässig (lit a bis c).

Nicht alle in der lit c angeführten Bauteile (zB Erker etc) sind in jedem Fall als untergeordnete Bauteile und daher von der lit c als erfasst anzusehen (arg: „…sofern …"). Die angeführten Bauteile sind nur dann als untergeordnet anzusehen, wenn sie im Verhältnis von untergeordneter Bedeutung sind. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn sie im Verhältnis zur Fassade, an der sie angebracht sind oder in die sie integriert sind, von untergeordneter Größe sind; ein Erker zB, der nicht solcher Art untergeordnet ist, ist daher bei der Ermittlung des Schattenpunktes zu berücksichtigen und darf nicht nach Abs 5 innerhalb einer Abstandfläche bestehen oder errichtet werden."

Ähnlich **VwGH 5.12.2000, 99/06/0089**, zur Tiroler Bauordnung 1998: Ob ein Bauteil „untergeordnet" ist, hängt von seiner konkreten Dimensionierung im Verhältnis zum restlichen Bauwerk ab. Im zu beurteilenden Fall wurden die in jedem Geschoß (Erdgeschoß und drei Obergeschoße) außen entlang der Gebäudefront angebrachten Erschließungsgänge (mit jeweils 1,5 m Breite) als nicht untergeordnet angesehen.

Zum Begriff „Erker" vergleiche **VwGH 4.9.2001, 2000/05/0155**: Nach dem Sprachgebrauch wird unter einem Erker ein in der Regel geschlossener, überdachter, vorspringender Teil an Gebäuden verstanden, der unter Umständen über ein Geschoß oder mehrere Geschoße reichen kann. Als Erker oder erkerähnliche Bauteile werden keinesfalls großflächige, vor die Fassade vorspringende, sondern vielmehr nur Aufbauten zur geringfügigen Vergrößerung eines Raumes verstanden.

Motivenbericht: „Nach der lit c erfassten Bauteile mit einer Ausladung von mehr als 1,30 m (zB ein Dachvorsprung mit 1,80 m) dürfen nur im Ausmaß von 1,30 m, nicht darüber hinaus in eine Abstandsfläche hineinragen."

2. VwGH-Erkenntnis zur baurechtlichen Beurteilung von oberirdischen Bauwerken, die unterirdisch miteinander verbunden sind:

Das unlängst ergangene VwGH-Erkenntnis vom 21.6.2005, Zl 2004/06/0020 bringt eine Klarstellung im Zusammenhang mit der baurechtlichen Beurteilung von oberirdischen Bauwerken, die eine unterirdische Verbindung (gemeinsamer Keller, Tiefgarage etc) haben:

In diesem Erkenntnis hält der Gerichtshof fest, dass „*es im vorliegenden Fall um die Frage geht, ob für die umhauste Tiefgaragenabfahrt der in § 6 Abs 8 BauG vorgeschriebene Abstand maßgeblich ist. Wie die belangte Behörde in diesem Zusammenhang dazu auf der Grundlage der Pläne ausführt, ist die fragliche Umhausung, und die belangte Behörde bezieht sich dabei offensichtlich im Sinne des § 6 Abs 8 BauG auf die Umhausung, soweit sie oberirdisch ist, im Einfahrtsbereich zur Gänze und seitlich jeweils in etwa zur Hälfte offen, während der rückwärtige Teil geschlossen ist. Allein aus dieser Darstellung der Umfassungswände der Tiefgaragenabfahrt ergibt sich, dass ausgehend von den Umfassungswänden nicht von einem Bauwerk, das mindestens einen Raum überwiegend umschließt, gesprochen werden kann. Dass die belangte Behörde dabei die auch an der rückwärtigen Außenwand der Tiefgaragenabfahrt nach den Plänen vorgesehene Öffnung nicht berücksichtigt hat, ist deshalb nicht von Bedeutung, weil daraus nur noch ein geringeres Ausmaß an Umfassungswänden resultiert…*
Die Behörden haben daher zutreffend die vorliegende Garagenabfahrt als Bauwerk und nicht als Gebäude im Sinne des § 2 lit g BauG qualifiziert und die Abstandsregelung des § 6 Abs 8 BauG herangezogen.

Weiters meint der Beschwerdeführer, dass die Tiefgarage Teil des Untergeschosses des konsentierten Wohnhauses sei. Die Tiefgarage bilde mit dem Keller eine Einheit.
Dem ist zu entgegnen, dass ein derartiger - wie im vorliegenden Fall - gegenüber dem Wohnhaus getrennt oberirdisch in Erscheinung tretender Bauteil (die dem Wohnaus am nächsten gelegene Wand der Tiefgarageneinfahrt ist ca 4 m von der nördlichen Außenwand des Wohnhauses gelegen) für sich an den Begriffen „Gebäude“ bzw „Bauwerk“ zu messen ist, auch wenn das Wohnhaus mit der Tiefgarageneinfahrt und der Tiefgarage ein einheitliches Bauvorhaben darstellt.“

Aus dem Erkenntnis ist daher abzuleiten, dass getrennt oberirdisch in Erscheinung tretende Bauwerke hinsichtlich der Abstandsregelungen eigenständig zu beurteilen sind, auch wenn sie durch ein gemeinsames Untergeschoß verbunden sind.

3. § 12 Abs 7 BauG - Stellplätze - Erleichterungen

§ 12 Abs 1 Baugesetz normiert, dass, wenn ein Bauwerk errichtet wird, auf dem Baugrundstück oder höchstens 200 m vom Baugrundstück entfernt außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten vorhanden sein müssen. Diese Verpflichtung besteht auch bei wesentlichen Änderungen des Bauwerkes oder der

Verwendung des Gebäudes, soweit dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen entsteht. Die Benutzung der Stellplätze muss rechtlich und tatsächlich gesichert sein.
Abs 7 sieht vor, dass Erleichterungen oder Ausnahmen von der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen nach den Abs 1 bis 4 von der Behörde gewährt werden können, wenn die Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder im Umkreis von 200 m unmöglich ist oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand möglich wäre.

Eine in Abs. 7 vorgesehene Erleichterung oder Ausnahme liegt dann vor, wenn eine aus den Abs. 1 bis 4 hervorgehende Verpflichtung zur Schaffung von Einstell- und Abstellplätzen nur in abgeschwächter Form (betrifft das „Wie“) oder gar nicht (betrifft das „Ob“ der Verpflichtung) eingehalten werden muss.
Eine „Erleichterung“ wird z.B. dann vorliegen, wenn zwar die volle Anzahl der erforderlichen Einstell- oder Abstellplätze errichtet werden muss, diese aber (z.T.) auch außerhalb des 200 m-Umkreises nach Abs. 1 liegen dürfen.
Eine Erleichterung wird auch dann vorliegen, wenn zwar die Gesamtzahl der erforderlichen Einstell- und Abstellplätze eingehalten werden muss, aber (z.T.) anstelle von Einstellplätzen Abstellplätze errichtet werden dürfen. Eine solche Erleichterung dürfte jedoch nur gewährt werden, wenn die Errichtung der (vollen) Anzahl von Einstellplätzen – im Unterschied zu Abstellplätzen – unmöglich oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand möglich wäre. Eine „Ausnahme“ liegt dann vor, wenn nicht die volle Einstell- und Abstellplatzfläche hergestellt werden muss. „Unmöglich“ kann die Schaffung von Einstell- oder Abstellplätzen sowohl aus tatsächlichen als auch aus rechtlichen Gründen sein. Die Unzulässigkeit muss daher nicht eigens als Ausnahmegrund angeführt werden. Das Vorliegen des Ausnahmegrundes des „wirtschaftlich unvertretbaren Aufwands“ ist anhand objektiver, und nicht anhand subjektiver, in der Sphäre des Verpflichteten gelegener Gesichtspunkte zu beurteilen (vgl Germann, Hämmerle, Vorarlberger Baugesetz, Juli 2002, S 66ff).

4. Zustimmung der Eigentümer bei Wohnungseigentum:

Nach § 24 Abs 3 lit a BauG sind dem Bauantrag der Nachweis des Eigentums oder Baurechts am Baugrundstück oder, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, der Zustimmung des Eigentümers bzw Bauberechtigten anzuschließen.
Laut Motivenbericht kann die erforderliche Zustimmung durch eine rechtskräftige Entscheidung des Zivilgerichtes ersetzt werden.

Ist eine Zustimmung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) idF des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes erforderlich und verweigert eine Minderheit der Wohnungseigentümer die Zustimmung zum Bauvorhaben, ersetzt der von der Mehrheit gefasste Beschluss diese Zustimmung, wenn die Minderheit dagegen das Gericht nicht innerhalb der Frist nach § 14 Abs 3 WEG 1975 angerufen hat.

Nach § 18 Abs 2 Z 1 lit a WEG 2002 wird die Eigentümergemeinschaft durch den Verwalter vertreten, wenn ein Verwalter bestellt ist.
Gemäß § 20 Abs 1 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.
§ 29 Abs 6 WEG normiert, dass unbeschadet seiner unbeschränkbaren Vertretungsbefugnis (§ 20 Abs 1) der Verwalter Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur auf Grund eines Beschlusses nach Abs 1 (Anm § 29) durchführen darf.

Der vom Antragsteller verschiedene Eigentümer oder Bauberechtigte, dessen Zustimmung zum Bauvorhaben erforderlich ist, hat Parteistellung. Ein Mitspracherecht kommt ihm nur insoweit zu, als die Baubewilligung ohne seine nach den Bestimmungen des Zivilrechts erforderliche Zustimmung nicht erteilt werden darf. Hieraus ergibt sich, dass zur Wahrung der sich aus der eingeschränkten Parteistellung ergebenden Rechte die Baubehörde den Eigentümern den Baubescheid zuzustellen hat. Für die Wirksamkeit der Zustellung wird auf das Zustellgesetz verwiesen:
Ein bestellter Verwalter gilt als Zustellbevollmächtigter iSd § 9 ZustellG.
Haben mehrere Parteien oder Beteiligte einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten, so gilt mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung des Dokumentes an ihn die Zustellung an alle Parteien oder Beteiligte als bewirkt (§ 9 Abs 4 erster Satz ZustellG).

Der Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergesellschaft gilt als Zustimmung der Eigentümer iSd § 24 BauG.

Die Kurzinformationen der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Landesregierung können hinkünftig - ebenso wie auch sämtliche Auflagenberichte im Rahmen der überörtlichen Raumplanung - auf unserer Homepage

www.vorarlberg.at/Raumplanung

nachgelesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
Der Landesrat

Manfred Rein